

서울중앙지방법원 2021. 6. 22 선고 2019가단5186780 판결 [소유권이전등기말소 등]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 정세

담당변호사 박경홍

피 고 1. B

2. 주식회사 C

변 론 종 결 2021. 5. 25.

판 결 선 고 2021. 6. 22.

주 문

1. 피고들은 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 서울중앙지방법원 등기국 2019. 2. 21. 접수 제24595호로 마친 소유권이전등기의 말소등기에 대하여 승낙의 의사표시를 하라.
2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. D는 2003. 3. 4. 주식회사 E(이후 상호가 주식회사 F로 변경되었다. 이하 ‘소외 회사’라 한다)의 실질적 경영자인 G과 사이에 서울 강남구 H 소재 I건물(이하 ‘이 사건 빌라’라 한다) J동 K호(이하 ‘이 사건 빌라 K호’라 한다)에 관하여, D는 소외 회사에게 토지구입 및 공사시공 등 일체의 권한을 수여하고, D가 소외 회사에게 6억 원(토지대금 2억 9,000만 원, 시공건축대금 3억 1,000만 원, 계약금 2억 원, 중도금 3억 원, 잔금 1억 원은 입주시 지급)의 분양대금을 지급하면 소외 회사는 D에게 이 사건 빌라 K호 및 그 대지에 관한 소유권을 이전해주기로 하는 내용의 동호인약정을 체결하였다.

나. 원고는 2008. 4. 14. D로부터 이 사건 빌라 K호를 5억 5,000만 원에 매수하고, 그 대금을 지급하였다.

다. 원고는 2016. 2. 5. 소외 회사, D를 상대로 서울중앙지방법원 2016가단5026986호로 소유권이전등기의 소를 제기하여 2017. 3. 22. 승소 판결을 받았고, 소외 회사가 항소 및 상고하였으나 모두 기각되어 2018. 6. 28. 위 판결이 확정되었다.

라. 한편, 소외 회사의 대표이사인 L, 소외회사로부터 이 사건 빌라의 분양대행권을 위임받은 M는 원고를 비롯한 이 사건 빌라의 매수인들로부터 소유권이전등기소송을 제기당하자 2018. 4.경 N과 통모하여 이 사건 빌라 K호 등을 N에게 매도하기로 하는 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하고, 2016. 9. 6.자로 매매계약서를 소급하여 작성하였다. N은 2018. 5. 4. 이 사건 빌라 K호에 관하여 소유권이전등기청구권을 피보전권리로 하여 처분금지가처분 결정(서울중앙지방법원 2018카합20561호)을 받고, 2019. 2. 21. 이 사건 빌라 K호에 관하여 2016. 9. 6.자 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기(이하 ‘이 사건 소유권이전등기’라 한다)를 마쳤다.

마. 피고 B는 2019. 3. 4. 이 사건 빌라 K호에 관하여 소유권이전등기말소청구권을 피보전권리로 하여 처분금지가처분 결정(서울중앙지방법원 2019카합20336호)을 받고, 같은 날 가처분 등기를

마쳤고, 피고 주식회사 C(이하 '피고 C'이라고만 한다) 역시 2019. 3. 29. 채권자대위권에 기한 소유권이전등기말소청구권을 피보전권리로 하여 처분금지가처분 결정(서울중앙지방법원 2019카단804891호)을 받고 가처분 등기를 마쳤다.

바. N, L, M는 강제집행을 면탈할 목적으로 전항 기재와 같이 허위의 매매계약을 체결하였다는 혐의로 기소되어 2021. 2. 4. 유죄 판결을 선고받았다(서울중앙지방법원 2019고합535호).
[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

살피건대, N이 소외 회사의 대표이사인 L 등과 통모하여 소외 회사의 강제집행을 면탈할 목적으로 이 사건 빌라 K호에 관하여 이 사건 매매계약을 체결한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 매매계약은 반사회적 법률행위에 해당하여 무효라 할 것이다. 따라서 N 명의의 이 사건 소유권이전등기는 원인무효의 등기로서 말소되어야 하고, 피고들은 이 사건 소유권이전등기가 말소됨으로써 손해를 입을 우려가 있는 등기상 이해관계 있는 제3자로서 이 사건 소유권이전등기의 말소등기에 대하여 승낙의 의사표시를 할 의무가 있다.

3. 피고 C의 주장에 대한 판단

가. 주장의 요지

피고 C은 2015. 8. 4.경 소외 회사, M로부터 이 사건 빌라 K호를 포함하여 총 8세대를 매수하기로 하는 매매계약을 체결하고, 매매대금을 모두 지급함으로써 소외 회사에 대하여 소유권이전등기청구권을 가지고, 위 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 소외 회사를 대위하여 N 명의의 이 사건 소유권이전등기의 말소등기를 청구할 수 있다. 이에 피고 C은 N을 상대로 이 사건 소유권이전등기의 말소를 구하는 소를 제기하여 진행 중이고, 원고의 소외 회사에 대한 소유권이전등기청구권이 존재한다고 보기도 어려우므로, 이 사건 소유권이전등기의 말소등기에 대하여 승낙의 의사표시를 할 실체법상 의무가 없다고 주장한다.

나. 그러나 원고가 소외 회사에 대하여 소유권이전등기의 소를 제기하여 승소 판결을 받은 사실은

앞서 본 바와 같고, 설령 피고 C이 소외 회사를 대위하여 N 명의의 이 사건 소유권이전등기의 말소등기를 청구할 수 있다고 하더라도, 무효인 N 명의의 이 사건 소유권이전등기에 터잡아 가처분등기를 마친 이상 피고 C은 이 사건 소유권이전등기의 말소등기에 대하여 승낙의 의사표시를 할 의무가 있다(오히려 피고 C은 이 사건 소유권이전등기의 말소등기에 대하여 승낙의 의사표시를 함으로써 이 사건 소유권이전등기가 말소되어 피고 N을 상대로 한 말소등기청구 소송의 목적을 달성하는 결과가 된다). 따라서 피고 C의 위 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용한다.

판사 류희현

<별지>

부동산의 표시

1동의 건물의 표시

서울특별시 강남구 , , , , ,
 동

철근콘크리트조 경사스라브 및 스라브지붕 8층아파트

지하2층 833.88㎡

지하1층 784.68㎡

1층 459.91㎡

2층 426.24㎡

3층 426.24㎡

4층 426.24㎡

5층 398.93㎡

6층 392.10㎡

7층 301.58㎡

8층 188.26㎡

현유부분의 건물의 표시

제7층 호

철근콘크리트조 136.23㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

- | | |
|-----------------------------------|----------|
| 1. 서울특별시 강남구 <input type="text"/> | 대 258.7㎡ |
| 2. 서울특별시 강남구 <input type="text"/> | 대 236.1㎡ |
| 3. 서울특별시 강남구 <input type="text"/> | 대 293.8㎡ |
| 4. 서울특별시 강남구 <input type="text"/> | 대 255.4㎡ |
| 5. 서울특별시 강남구 <input type="text"/> | 대 205.6㎡ |
| 6. 서울특별시 강남구 <input type="text"/> | 대 247.5㎡ |